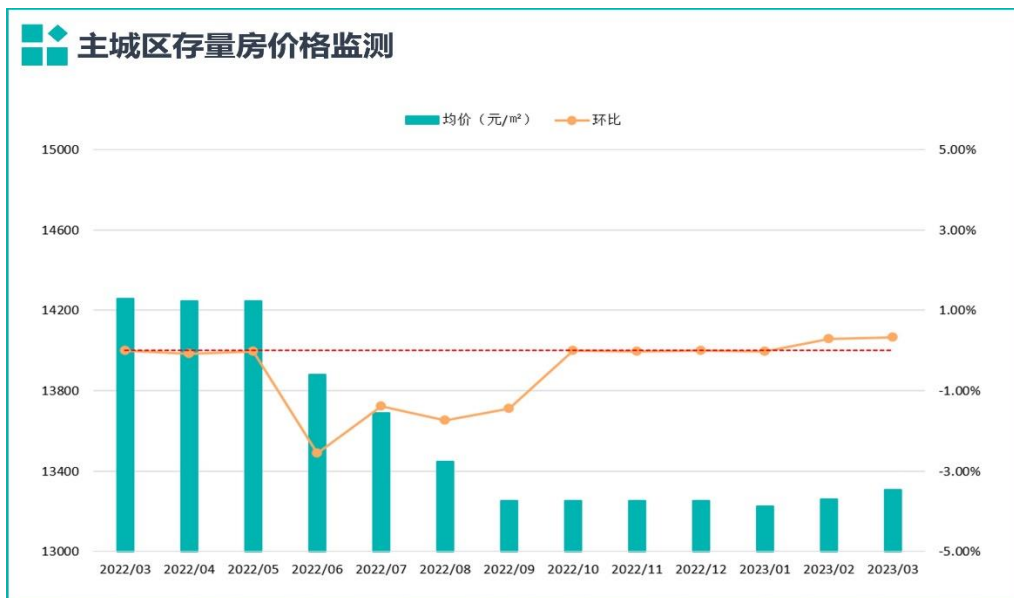


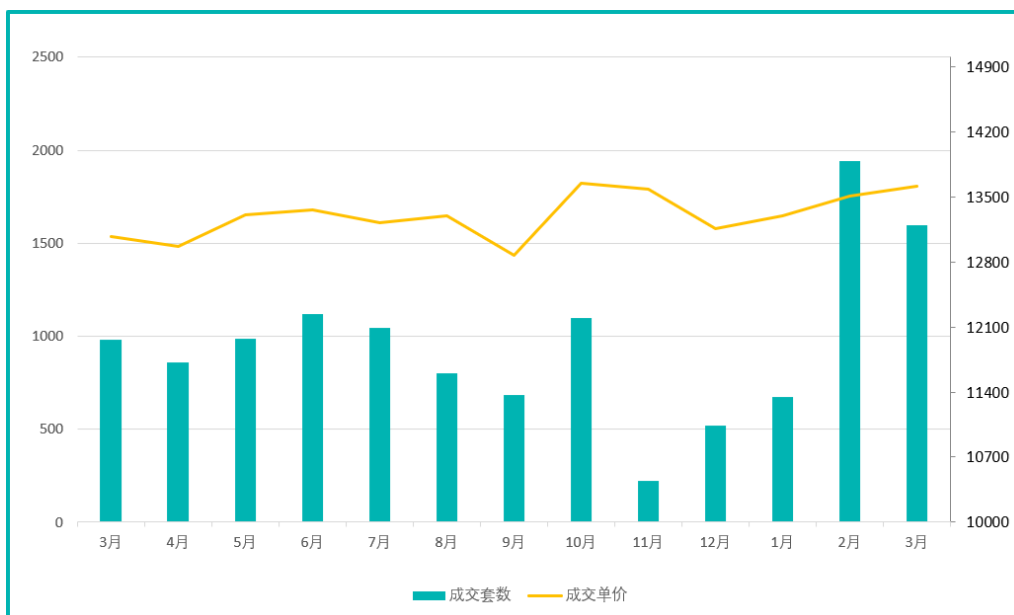
## 2023年3月石家庄房地产市场月报

### 一、石家庄市存量房价格监测

嘉泽V估价系统最新数据显示，2023年3月石家庄市主城区存量住宅均价为13306元/㎡，环比上涨0.33%，同比下跌6.68%。

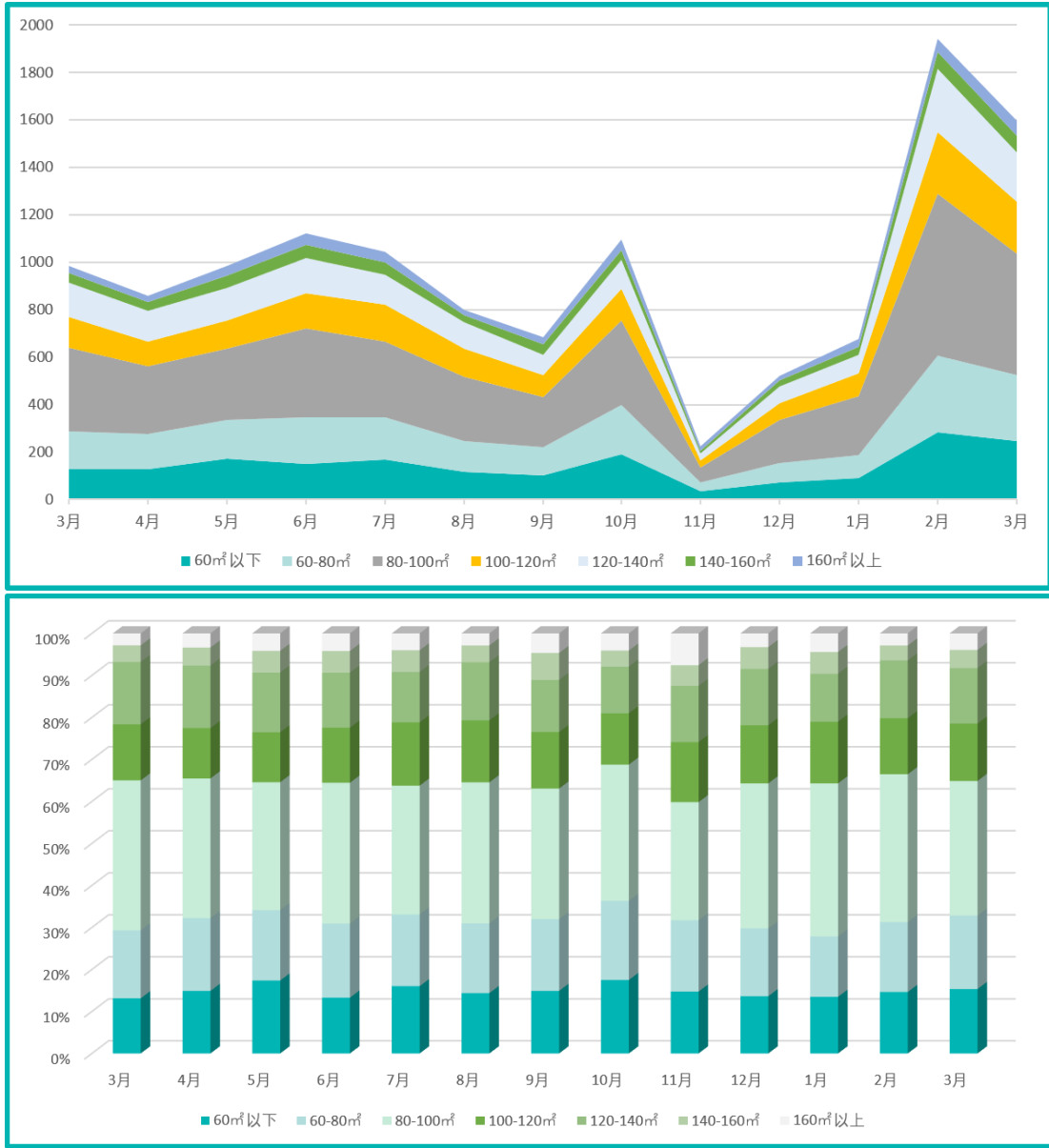


从贝壳找房公布的成交数据看，本月主城区、高新区住宅类二手房总成交套数为1597套、总成交面积为151269.45平方米，成交均价为13616.48元/平方米。成交套数环比下跌17.72%，同比上涨62.46%，成交均价环比上涨0.85%，同比增长4.17%。本月主城区成交套数较上月下降幅度较大，但依然处于比较高的区间，成交价格企稳。短期看成交套数还有下调空间，成交价将企稳止跌。



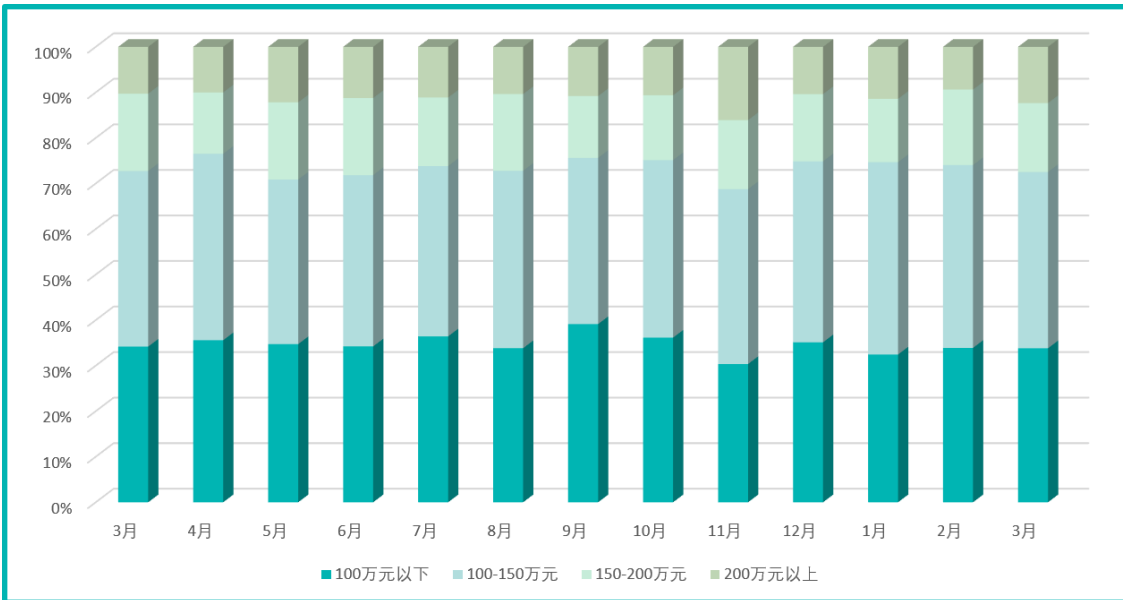
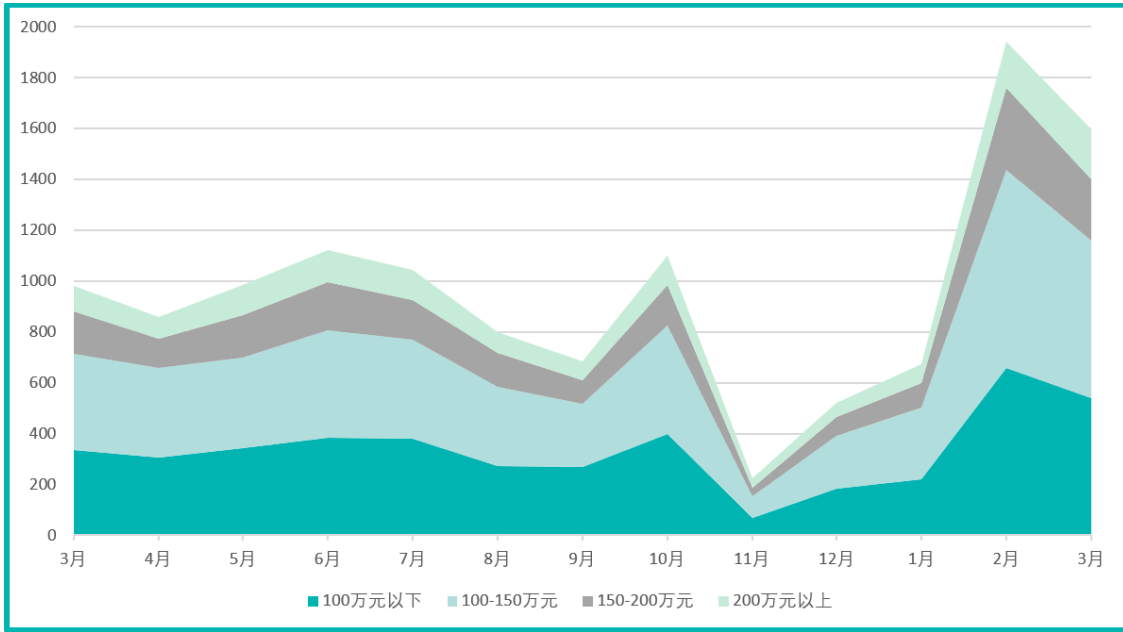
贝壳找房平均成交价与成交套数图

从贝壳找房公布数据的成交结构来看，刚需购房占市场主力，60-100 m<sup>2</sup>二手房源成交占比为 49.53%；60 m<sup>2</sup>以下二手房源成交占比为 15.34%；100-120 m<sup>2</sup>小三室二手房源成交占比为 13.65%；120 m<sup>2</sup>以上改善型大户型二手房源成交占比为 21.42%。成交房源套均面积 94.72 m<sup>2</sup>，套均价 130.26 万元。



贝壳找房面积成交结构分布图

从贝壳找房公布数据的成交总价来看，100 万元以下二手房源成交占比为 33.81%；100-150 万元二手房源成交占比为 38.70%；150-200 万元二手房源成交占比为 15.15%；200 万元以上二手房源成交占比为 12.34%。

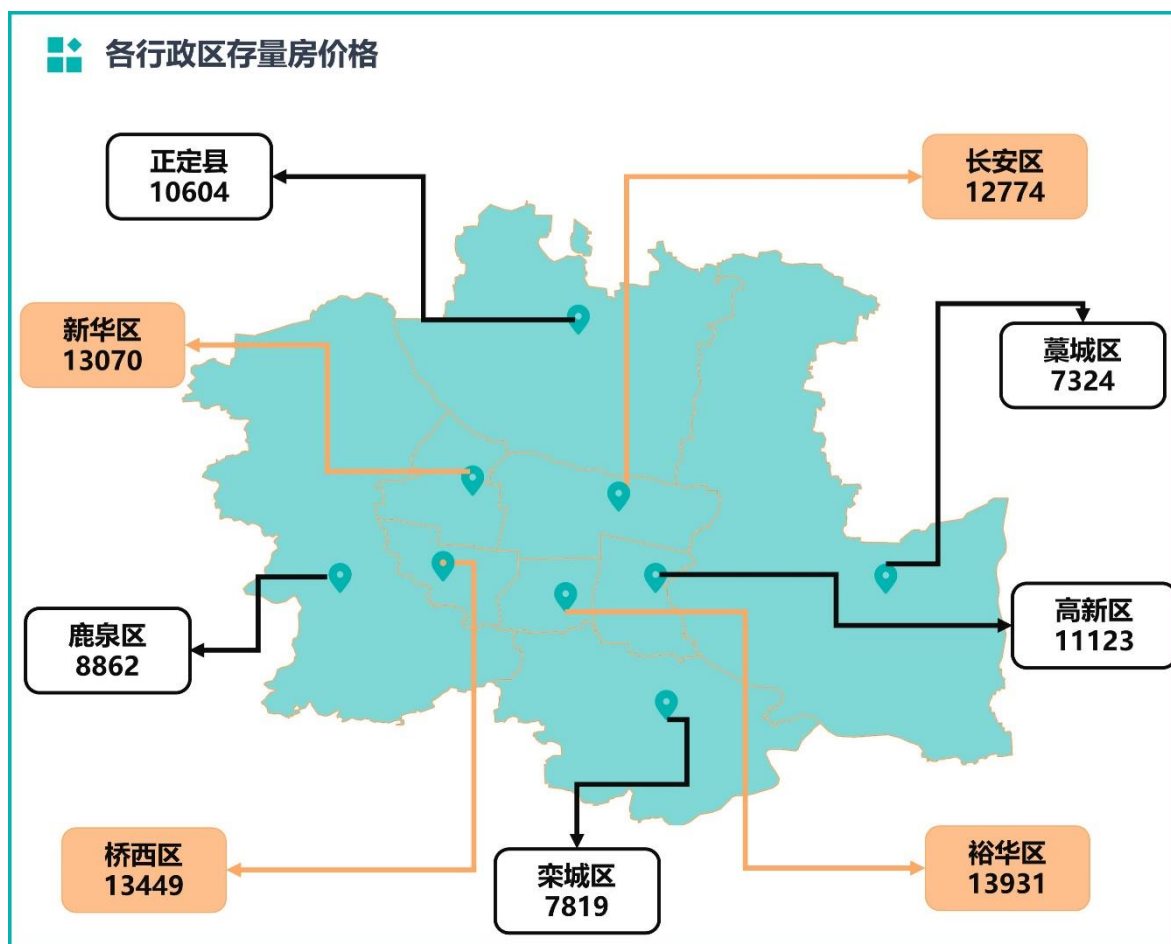


贝壳找房总价成交结构分布图

注：贝壳找房数据不覆盖全部成交案例，数据仅供参考，不构成任何投资建议，对内容和数据的准确与完整不做承诺与保障。

## 二、各行政区存量房价格监测

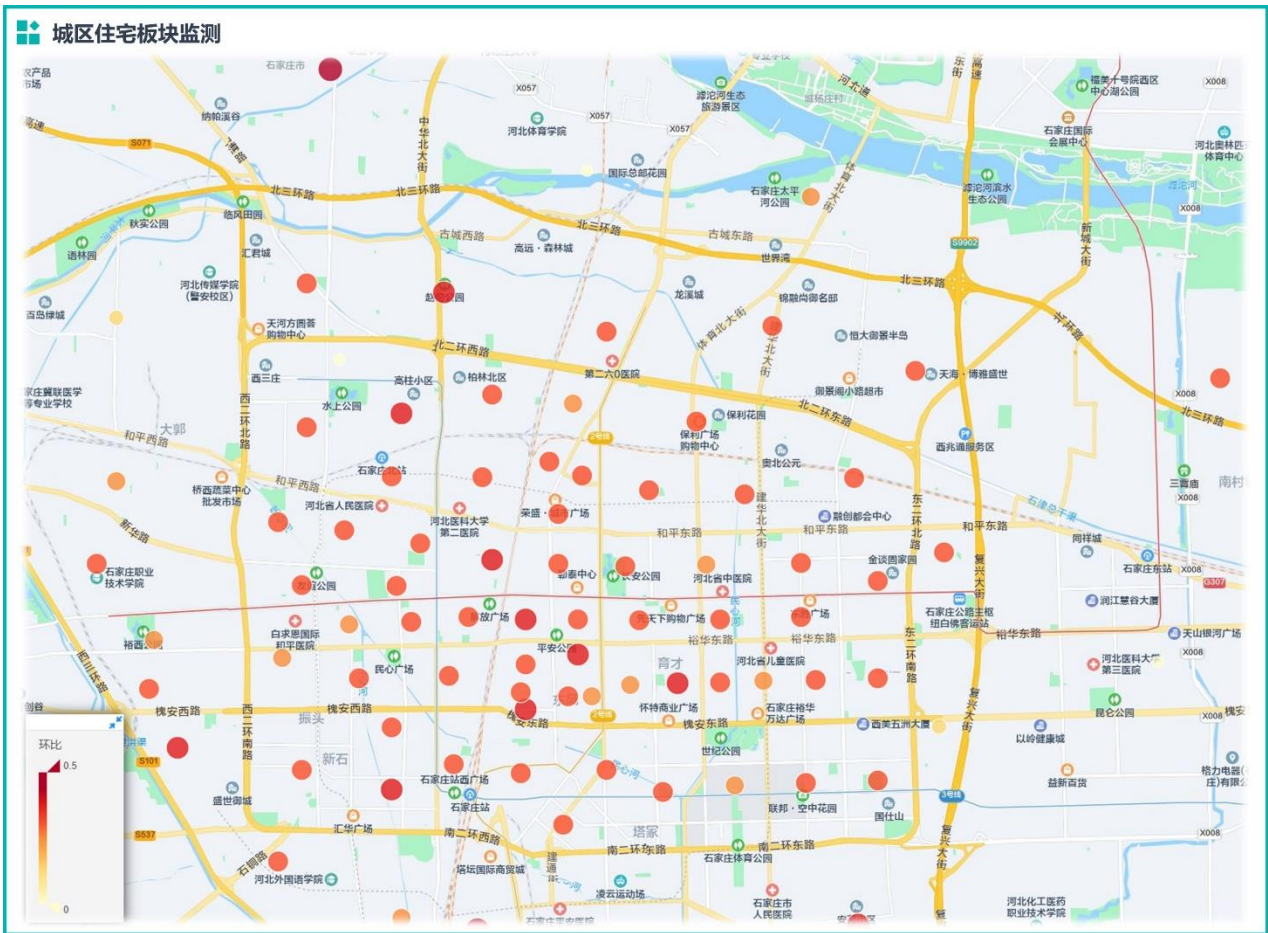
本月市辖区、正定县(含正定新区)价格上涨的有 4 个，价格持平的有 5 个。主城区中新华区 13070 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.35%；裕华区 13931 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.33%；长安区 12774 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.33%；桥西区 13449 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.32%；开发区 11123 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；周边三区一县中栾城区 7819 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；正定县 10604 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；藁城区 7342 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；鹿泉区 8862 元/m<sup>2</sup>，与上期持平。



### 三、住宅板块价格监测

本月主城区与高新区在监测的 90 个板块价格上涨的有 79 个, 价格与上期持平的有 11 个, 价格下跌的有 0 个。

价格上涨幅度较大的板块有塔谈板块、杜北板块、青少年宫板块、38 中板块、西南高新板块等。



## 四、土地市场

### (一) 土地成交

#### 1. 成交状况

本月主城区和新三区、正定县/正定新区共有 5 个批次 8 宗地（不含工业、仓储用地）挂牌出让，其中 7 宗地出让成功、1 宗地停拍。城发投子公司摘得太平河片区美术馆地块，河北省国和投资集团有限公司（省属国企）斩获贾村改造商服地块；栾城区[2023]009 号地块停拍。

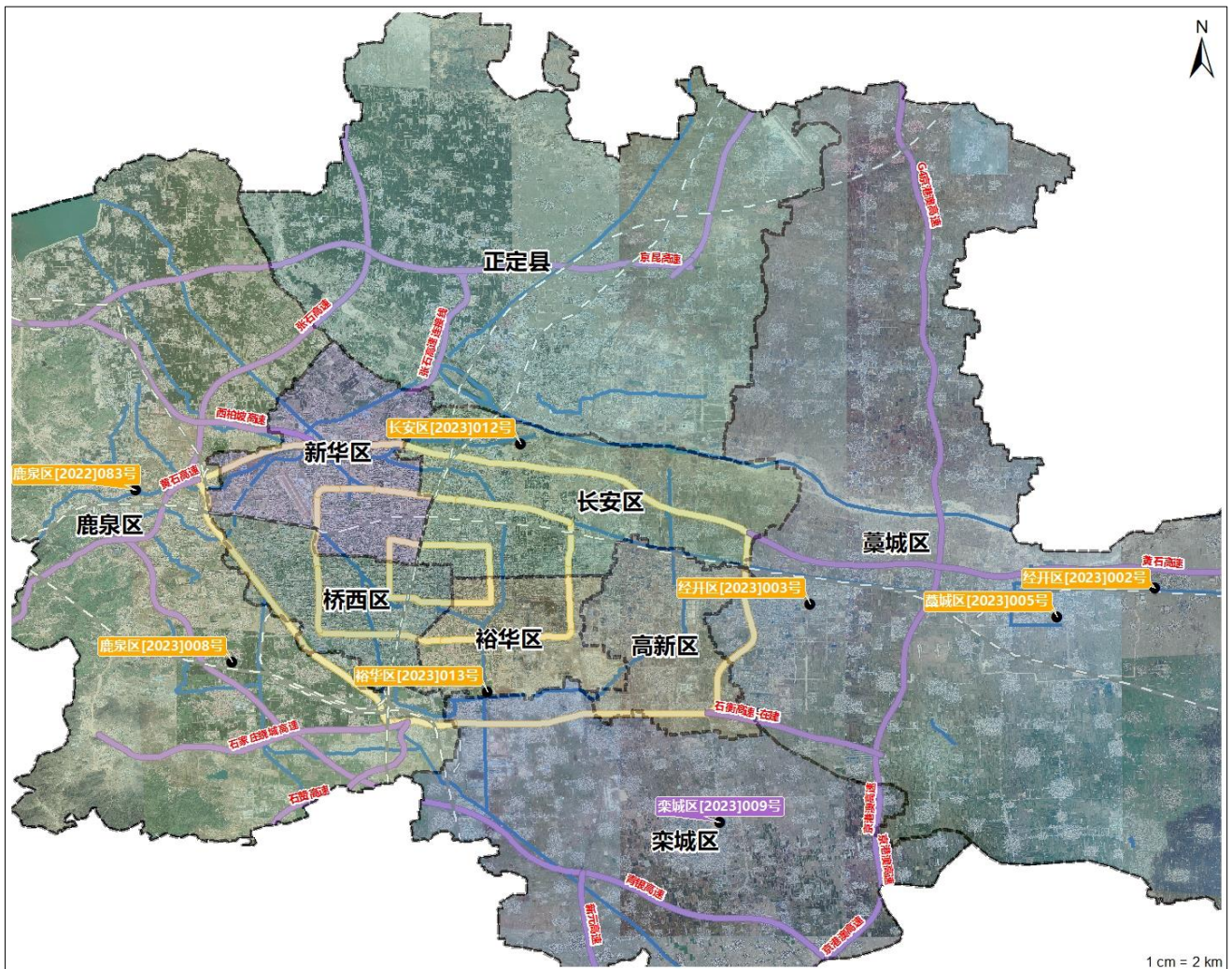
#### 2. 汇总统计

本月土地市场总成交宗数为 7 宗，总成交金额 9.2105 亿元，总成交面积 238336.47 m<sup>2</sup> (约 357.505 亩)。按照土地性质来看，住宅用地 1 宗，商服用地 4 宗，公共管理与公共服务用地 1 宗，教育用地 1 宗，文化设施用地 1 宗。从位置来看，主城区 2 宗，鹿泉区 2 宗，藁城区 3 宗，栾城区 1 宗。



成交汇总						
土地性质	宗数	土地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	平均成交亩价 (万元/亩)	平均溢价率 (%)
住宅	1	133575.65	65900.00	65900.00	328.91	0.00%
商服	3	24988.77	8910.00	8920.00	261.71	0.11%
教育	1	6976.46	650.00	650.00	62.14	0.00%
文化设施	1	17793.04	2190.00	2235.00	83.74	2.05%
公共管理与公共服务、商服	1	55002.55	14400.00	14400.00	174.55	0.00%
<b>合计</b>	<b>7</b>	<b>238336.47</b>	<b>92050.00</b>	<b>92105.00</b>	<b>204.92</b>	<b>0.06%</b>

### 3. 宗地位置



### 4. 宗地信息

土地成交										
出让时间	出让形式	宗地编号	行政区	地块位置	宗地性质	宗地面积 (平方米)	容积率	成交价 (万元)	溢价率	竞得人
2023/03/03	挂牌	长安区 [2023]012号	长安区	学府路以北、林青街以西	公共管理与公共服务、商服	55002.55	≤1.0	14400.00	0.00%	石家庄建拓房地产开发有限公司
2023/03/03	挂牌	裕华区 [2023]013号	裕华区	荣昌路以南、裕翔街以东、荣辉路以北、荣博街以西	商服	13910.08	≤2.0	6320.00	0.00%	河北省国和投资集团有限公司
2023/03/14	挂牌	栾城区 [2023]009号	栾城区	栾武路以南、兴安大街西侧	商服	1153.07	≤1.0	停拍	停拍	
2023/03/16	挂牌	鹿泉区 [2022]083号	鹿泉区	获鹿镇二街村，石柏南大街以西，会馆路以北、储备地以南、储备地以东	文化设施	17793.04	≤1.5	2235.00	2.00%	石家庄市鹿泉区城冠文化发展有限公司
2023/03/27	挂牌	鹿泉区 [2023]008号	鹿泉区	上庄镇大宋楼村，大宋楼村地以西、储备地以北、大宋楼村地以东、大宋楼村地以南。	商服	8894.49	≥1.0, ≤3.0	1350.00	0.75%	河北德业房地产开发有限公司
2023/03/27	挂牌	藁城区 [2023]005号	藁城区	东临孟村地和石家庄市2022年度第7批次城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区建设用地，西临长盛街、东刘村地，南临东刘村地、百孟村地，北临育才路	住宅	133575.65	≥1.0, ≤2.0	65900.00	0.00%	石家庄桃李春风小镇房地产开发有限公司
2023/03/28	挂牌	经开区 [2023]002号	藁城区	东至规划路，西至兴安村集体土地，南至兴安村集体土地，北至兴安村集体土地	教育	6976.46	≤0.7	650.00	0.00%	石家庄市藁城区天韵幼儿园
2023/03/28	挂牌	经开区 [2023]003号	藁城区	东至西马村北街村集体土地，西至石家庄市2018年度实施第44批次建设用地3号地块，南至西马村北街村集体土地，北至槐安路	商服	2184.20	≤0.5	1250.00	0.00%	石家庄亿润石油化工有限公司

## 5. 热点地块

3月3日，主城区迎来土地块编号为[2023]012-013号地的出让活动，两宗地总土地面积为68912.63平方米（约合103.37亩），最终均以底价成交。据悉[2023]012号宗地为太平河片区美术馆地块，目前已经入场施工，施工的时间节点为今年3月进场施工，10月完成正负零结构工程，2024年10月地上主体结构封顶，2025年12月完成设备及装饰装修工程，2026年5月完成室外景观工程，项目竣工。石家庄市美术馆是太平河片区核心区三大重要文化场馆之一，规划总用地面积约114亩，实用地面积约82.50亩，总建筑面积约5.7万<sup>2</sup>，地上面积约3.5万<sup>2</sup>，地下约2.2万<sup>2</sup>。建设内容主要包括美术馆展览用房、美术馆公共空间、备展空间、内部管理办公、艺术家工作室、公共教育服务、停车及设备。石家庄市美术馆将秉持生态绿色理念，根植地域，凝练传统，树立区域标杆，打造成为服务人民、开放包容的现代化文化场馆。

### （二）土地供应

#### 1. 供应状况

截至目前，通过石家庄市自然资源和规划局、各区县石家庄市自然资源和规划局、中国土地市场网整理统计已挂牌土地的信息，主城区和新三区、正定县（正定新区）2023年4月共有4个批次8宗地挂牌出让，其中桥西区2宗、新华区1宗、长安区1宗、裕华区1宗、正定县1宗、正定新区2宗，总面积226746.82平方米（约合340.11亩），起始总价29.29亿元。

#### 2. 新增挂牌



新增挂牌								
出让日期	宗地编号	行政区	地块位置	宗地性质	宗地面积 (平方米)	容积率	出让年限	起始价 (万元)
2023/04/12	正资源资[2023]01号	正定县	新城铺镇规划远港路以南、育才街以东、公园街以西	住宅	15795.72	$\geq 1.0, \leq 1.7$	70年	3200
2023/04/13	桥西区[2023]014号	桥西区	平安大街西、槐安东路北	住宅、商服、教育	46357.48	住宅建筑面积： $\leq 131452.5\text{m}^2$ ， 商服容积率 $\leq 6.0$	70年、40年、50年	111000
2023/04/13	裕华区[2023]015号	裕华区	槐北路以南、京珠西街以东	住宅	33758.95	$\geq 1.0, \leq 2.5$	70年	44000
2023/04/13	桥西区[2023]016号	桥西区	红旗大街西、汇丰路南	住宅、商服	42222.52	住宅建筑面积82344.7 $\text{m}^2$ ， 商服建筑面积133031.06 $\text{m}^2$	70年、40年	63200
2023/04/13	新华区[2023]017号	新华区	开泰街以西、建东街以东、三简路以南、广源路以北	住宅	27568.56	$\geq 1.0, \leq 2.42$	70年	31600
2023/04/19	正定新区[2023]001号	正定新区	位于正定新区，南至恒阳路，西至白朴街	零售商业	2000.13	$\leq 0.3$	40年	1250
2023/04/19	正定新区[2023]002号	正定新区	位于正定新区，东至安业街，西至城市绿地，北至迎旭路，南至周汉河	文化设施	25440.04	$\leq 1.0$	50年	5750
2023/04/23	长安区[2023]018号	长安区	林扉路北、体育北大街西	住宅	33603.42	90-1#地块建筑面积： $\leq 3.83\text{万}\text{m}^2$ ， 91-1#地块建筑面积： $\leq 4.21\text{万}\text{m}^2$	70年	32900

## 五、热点政策解读

2023年3月5日上午9时，第十四届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕，国务院总理代表国务院向大会作政府工作报告。关于房地产，主要提到两方面内容：一是住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题；二是在“有效防范化解重大经济金融风险”中提出，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。

**嘉泽短评：**报告的核心内容重点提到：加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题；有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。可见2023年的房地产政策更强调的是保障民生、支持需求、防范风险，稳地价、稳房价、稳预期的房基调不变。

2023年3月3日，自然资源部联合银保监会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》。通知指出，深化不动产登记和金融便民利企合作，协同做好不动产“带押过户”。

**嘉泽短评：**已经抵押的房屋等不动产无需提前归还贷款就可以直接“带押过户”完成交易，这是近期全国推出的不动产“带押过户”改革的重要内容。不动产“带押过户”实行以前，对于企业和民众来说，已抵押的不动产买卖转移的，需要先筹集资金归还贷款、办理不动产抵押注销，再办理不动产转移、申请新贷款、办理新抵押权登记，不仅交易成本高、时间长，而且流程繁琐复杂。“带押过户”改革后，可以大大节省不动产的交易时间，降低交易难度和交易成本。与传统的二手房交易模式相比，免除了卖方先归还原住房贷款的“过桥”环节，降低了二手房交易成本，缩短了交易时间，有利于激发二手房市场交易活力，有助于更好地满足市民刚性和改善性住房需求，促进房



地产市场良性循环和健康发展。

## 六、其他城市存量住宅价格监测

本月随着政策效果逐步显现及住房需求进一步释放，省内其他地市主城区基价环比上涨的有 2 个，持平的有 7 个，下跌的有 1 个。其中承德市(双桥区、双滦区)基价 8463 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.58%；廊坊市(广阳区、安次区)基价 9954 元/m<sup>2</sup>，上涨 0.49%；唐山市(路南区、路北区)基价 10927 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；秦皇岛市(海港区)基价 10804 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；邯郸市(邯山区、丛台区、复兴区)基价 9308 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；沧州市(新华区、运河区)基价 8976 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；保定市(竞秀区、莲池区)基价 8781 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；邢台市(襄都区、信都区)基价 6860 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；衡水市(桃城区)基价 6624 元/m<sup>2</sup>，与上期持平；张家口市(桥东区、桥西区、经开区)基价 7192 元/m<sup>2</sup>，下跌-0.08%。

